

SMLOUVA O NÁJMU nebytových prostor č. N 7/2019

uzavřenou dle ustanovení §2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „smlouva“)

I. SUBJEKTY

Správa a údržba silnic Slovácka, s.r.o.,

Sídlo: Pivovarská 514, Jarošov, 686 01 Uherské Hradiště

IČ: 269 13 216

DIČ: CZ26913216

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxx

Zástupce při jednání ve věcech:

a) smluvních: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

b) technických: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace

Sídlo: K Majáku 5001, 761 23 Zlín

IČ: 70934860

DIČ: CZ70934860

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxx

Zástupce: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(dále také společně jako strany)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

II.1 Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání– kanceláře, zasedací místnost (50 %), kuchyňka, archiv, 4 garáže a 3 parkovací místa na vyhrazeném parkovišti u budovy č. p. 514 v k. ú. Jarošov u Uherského Hradiště, parcela číslo 1190/34.

III. PŘEDMĚT NÁJMU

III.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese Pivovarská č. p. 514 v k. ú. Jarošov u Uherského Hradiště, tedy vlastníkem budovy umístěné na

pozemku parcela číslo 1190/34 (dále také jen „budova“) a vlastníkem pozemku umístěném na parcele č. 1190/11, k. ú. Jarošov u Uherského Hradiště.

Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště na LV č. 1295.

III.2 Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí v I. PP – archiv, 4 garáže a v II. NP budovy – kanceláře č. 218 (18,5 m²), č. 220 (18,3 m²), č. 221 (34,3 m²), č. 222 (27,4 m²), č. 223 (18,65 m²), kuchyňka č. 224 a zasedací místnost č. 217 (50 %) na výše uvedené adrese a 3 parkovací místa (37,5m²) na vyhrazeném parkovišti u budovy č. p. 514 v k. ú. Jarošov u Uherského Hradiště, parcela číslo 1190/34 (viz. Příloha č. 1), dále jen „předmět nájmu“.

III.3 **Celková výměra předmětu nájmu činí 273,95 m².**

III.4 Nájemce je oprávněn užívat společné prostory – schodiště, sociální zařízení a chodby.

IV. ÚČEL NÁJMU

IV.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozu administrativní činnosti.

IV.2 Nájemce se zavazuje využívat pronajaté předmět nájmu výhradně pro tento účel a způsobem dle této smlouvy.

V. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

V.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává předmět nájmu (specifikované v čl. III.2 této smlouvy) nájemci a nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné a platby za služby.

V.2 Práva a povinnosti pronajímatele:

a) pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,

b) pronajímatel zabezpečí nájemci nerušené užívání předmětu nájmu ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení,

c) pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba má právo vstupu na pronajaté prostory za účelem ověření, zda jsou užívány řádným způsobem a za účelem provedení protipožární, hygienické nebo jiné odborné kontroly, po předchozím ohlášení nebo potřeby,

d) pronajímatel zajistí v předmětu nájmu běžnou údržbu, pravidelné revize rozvodů plynu, plynových zařízení, rozvodů vody a elektřiny,

e) po dobu trvání nájmu zajistí pronajímatel tyto služby spojené s provozem kanceláří ve druhém nadzemním podlaží:

- běžná spotřeba elektrické energie,
- běžná spotřeba vody a odvod splaškových, odpadních i srážkových vod,
- dodávka tepla,
- osvětlení kanceláře, osvětlení a úklid společných prostor,

- zajištění vývozu směsného komunálního odpadu.

V.3 Práva a povinnosti nájemce:

- a) nájemce se zavazuje hradit včas a řádně nájemné a platby stanovené článkem VII. této smlouvy,
- b) nájemce je oprávněn a povinen po dobu trvání této smlouvy užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
- c) povinností nájemce je počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo k jiné škodní události, dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, provozní a hygienické právní předpisy, a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce (viz. Příloha č. 3),
- d) nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do prostor, za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
- e) nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jejich část do pronájmu třetí osobě,
- f) nájemce oznámí bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle,
- g) nájemce uhradí drobné opravy a náklady spojené s obvyklou údržbou předmětu nájmu. Pro vymezení pojmů drobné opravy a běžná údržba se přiměřeně použije nařízení vlády číslo 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

V.4 Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením této smlouvy a za škody způsobené úmyslně nebo z nedbalosti osobami pracujícími pro nájemce nebo osobami nájemcem do pronajatých prostor vpuštěnými.

V.5 Parkování vozidel nájemce a jeho zaměstnanců je možné pouze na pronajatých třech parkovacích místech nebo v pronajatých garážích nebo na odlehle zpevněné ploše podél plotu areálu budovy. Parkování na jiném místě v areálu pronajímatele je výslovně zakázáno.

V.6 Pracovníci jsou povinni při odchodu z kanceláře tuto zamykat a neponechávat vybavení kanceláří a své osobní věci bez dozoru.

V.7 Veškeré úpravy prováděné nájemcem v nebytových prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.

V.8 Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl seznámen s umístěním přenosných hasicích přístrojů a únikových východů.

VI. DOBA NÁJMU A VÝPOVĚĚ

VI.1 Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem 1. 3. 2019, na dobu neurčitou.

VI.2 Výpovědní lhůta je 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě vážného

důvodu může být výpovědní doba zkrácena na 3 měsíce, avšak pouze za splnění podmínek uvedených v ust. § 2312 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Za vážný důvod je pokládáno nehrazení nájemného a plateb za služby ve stanoveném termínu, opakované porušování povinností vyplývajících z této smlouvy, ukončení podnikání nájemce nebo užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou.

VI.3 Tento nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.

VII. NÁJEMNÉ

VII.1 Nájemné za nebytové prostory je stanoveno dohodou pronajímatele a nájemce takto:

předmět nájmu	plocha [m ²]	cena za m ² [Kč]	cena celkem ročně [Kč]
zasedací místnost č. 217 (50 %)	10,40	500,-	5 200,-
kanceláře	117,15	1 000,-	117 150,-
kuchyňka č. 224	3,90	500,-	1 950,-
archiv	25,00	500,-	12 500,-
garáže 4 ks	80,00	600,-	48 000,-
parkovací místa 3 ks	37,5	400,-	15 000,-
celkem	273,95		199 800,-

VII.2 Nájemné za předmět nájmu (specifikovaný v čl. III. této smlouvy) bylo dohodnuto ve výši 199.800,- Kč bez DPH za rok; tj. 16.650,- Kč bez DPH měsíčně.

Nájemné za tyto součásti předmětu nájmu (zasedací místnost č. 217, kanceláře, kuchyňka č. 224, archiv) je osvobozeno od DPH (dle zákona o DPH §56 ods.3).

K nájemnému za garáže a parkovací místa bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.

VII.3 K pronajatým prostorám je poskytována služba evidence docházky zaměstnanců ŘSZK přes docházkový systém pronajímatele. Tato služba bude nájemci fakturována jednou měsíčně dopředu ve výši 500,- Kč bez DPH.

VII.4 K pronajatým prostorám je poskytováno 6 telefonních linek. Tato služba bude nájemci fakturována jednou měsíčně dopředu ve výši 600,- Kč bez DPH.

VII.5 Nájemce je povinen hradit jednotlivé platby nájemného, evidenci docházky a telefonní linky měsíčně dopředu, na základě faktur vystavených pronajímatelem, stanovená splatnost je 14 dní od data doručení faktury. Platbu lze provést bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, vedený u xxxxxxxxxxxxxxxx., pod variabilním symbolem, kterým je číslo vystavené faktury.

VII.6 Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

VII.7 Za pozdní úhradu faktur může být fakturován zákonný úrok z prodlení.

- VII.8 Služby dodávky elektrické energie, zemního plynu, vody a odvádění odpadních vod na předmětu nájmu zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel dále zajišťuje služby spojené se společnými částmi budovy, zahrnující osvětlení společných prostor.
- VII.9 Služby dodávky elektrické energie, plynu a vody budou přefakturovány měsíčně na základě faktury od dodavatele za podmínek dle přílohy č. 2. Splatnost faktur je 14 dní od vystavení faktury.

VIII. PŘEDÁNÍ A VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- VIII.1 Pronajímatel má povinnost předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s jejich užíváním po celou dobu nájmu.
- VIII.2 Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu, v jakém mu byl svěřen do užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebo provedeným schváleným úpravám.
- VIII.3 Nájemci byly při předání nebytových prostor do užívání předány čipy, umožňující vstup do budovy a klíče od pronajatých prostorů. Jeden klíč od pronajatých nebytových prostor bude uložen v trezoru pronajímatele pro případ nenadálých událostí.
- VIII.4 Nájemce při ukončení nájemního vztahu odevzdá pronajímateli čipy a klíče od pronajatých prostor. Klíče ani čipy nesmí být bez souhlasu pronajímatele rozmnožovány ani kopírovány.
- VIII.5 O převzetí předmětu nájmu na začátku i na konci nájemního vztahu, upraveného touto smlouvou, bude společně oběma smluvními stranami sepsán protokol o stavu předmětu nájmu v okamžiku převzetí a předání.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- IX.1 Obě smluvní strany vyjadřují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen pronajímatel.
- IX.2 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- IX.3 Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- IX.4 Podpisem této smlouvy se k 28. 2. 2019 smluvní strany dohodly na ukončení platnosti původní Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 25-N-2012 uzavřené mezi smluvními stranami a veškerých dodatků spadajících pod tuto původní smlouvu.
- IX.5 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) originálech, z nichž každá ze stran obdrží po 1 (jednom).

- IX.6 Vztahy mezi stranami se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- IX.7 Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek kterékoliv strany.
- IX.8 Veškeré spory vzniklé z uzavřené smlouvy nebo v souvislosti s ní, které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy České republiky.
- IX.9 Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakékoliv ustanovení by bylo neplatné, resp. mělo pozbyt platnosti, strany se dohodnou na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v předmětném ustanovení, jež je neplatné nebo pozbylo platnosti, a tyto záměry realizují formou uzavření dodatku k této smlouvě.
- IX.10 Strany shledávají obsah této smlouvy určitý a srozumitelný a uzavírají ji na základě své vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či pod nátlakem, na důkaz, čeho připojují níže své podpisy.
- IX.11 Nedílnou součástí této smlouvy jsou její následující přílohy:

Příloha č. 1: Parkoviště před budovou SÚS Slovácka, s.r.o.

Příloha č. 2: Služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor

Příloha č. 3: Bezpečnost a ochrana zdraví při práci. Požární ochrana.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb. o krajích v platném znění

Nájem odsouhlasen orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

Dne 11.2.2019, usnesení č. 0088/R05/19

V Uherském Hradišti dne 19.2.2019

Ve Zlíně dne.....

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
ŘSZK
ŘSZK
ŘSZK
STRABAG
STRABAG
HOSTÉ SÚS
HOSTÉ SÚS
HOSTÉ SÚS

Parkoviště před budovou SÚS Slovácka, s.r.o.

zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS
zaměstnanci SÚS

Služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor

Způsob výpočtu ceny služeb

I. Elektřina

- fakturace elektřiny bude prováděna na základě faktury od dodavatele,
- průměrná cena za kWh bude vypočítávána dle faktury podílem mezi celkovou cenou a počtem odebraných kWh,
- počet odebraných kWh na budově bude zjišťován odečtem na kontrolním elektroměru,
- výměra kanceláří na budově, rozhodných pro výpočet, činí 470 m²,
- dle zjištěných hodnot bude vypočítána cena elektrické energie na 1 m²,
- násobením výměrou pronajatých kanceláří bude zjištěna celková cena elektrické energie u pronajatých kanceláří pro nájemce.

II. Plyn

- počet odebraných kubíků plynu a celková cena za odebraný plyn včetně stálé platby,
- otápní plocha, rozhodná pro výpočet, činí na budově 662 m²,
- dle zjištěných hodnot bude vypočítána průměrná cena plynu na 1 m²,
- násobením výměrou pronajatých kanceláří bude zjištěna celková cena plynu u pronajatých kanceláří pro nájemce.

III. Voda

- celková cena odebrané vody za dané období,
- 2/3 vody odebírá hlavní budova,
- výpočet nákladů na jednoho pracovníka dle skutečného množství zaměstnanců včetně pracovníků nájemce, násobením počtem pracovníků nájemce bude zjištěna celková cena za odebranou vodu pro nájemce.

IV. Srážkové vody

- cena za jeden m² z celkové plochy násobeno výměrou pronajaté parkovací plochy osobních vozidel,
- cena za jeden m² na budově č. p. 514 násobeno výměrou nájemní plochy.

V. Telefony

- telekomunikační poplatky budou fakturovány nájemci dle skutečnosti na základě faktury.

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci. Požární ochrana.

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně seznámen a poučen:
 - a) požárně nebezpečnými místy,
 - b) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic a způsobem vyhlášení požárního poplachu,
 - c) s rozmístěním a použitím přenosných hasících přístrojů, s umístěním hlavního uzávěru plynu, hlavního vypínače elektrické energie a hlavního uzávěru vody pro budovu.
3. Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi.
4. Nájemce je povinen, kromě povinností, které má uloženy obecně závaznými předpisy, seznamovat s požární ochranou a zásadami bezpečné práce své zaměstnance.
5. Kontrolu věcných prostředků PO zajišťuje pronajímatel.
6. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
7. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:
 - a) v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu zákoníku práce,
 - b) registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu doзору a zdravotní pojišťovně samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v prostoru tvořícím předmět nájmu ve smyslu Zákoníku práce a vládního nařízení v platném znění,
 - c) pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci nájemce v prostoru pronajímatele, přizve si pracovníka pronajímatele a společně pracovní úraz registrují,
 - d) předkládat tyto záznamy o pracovních úrazech je povinností nájemce.